

Izмене Закона о ипотеци

Izмене Закона о ипотеци, које су ступиле на снагу 16. јула 2015. године, објављене у Службеном Гласнику бр. 60/2015, имају пре свега за циљ да доведу до реафирмације вансудског поступка намјерења и већег степена правне и економске сигурности учесника у пословима који се односе на успостављање и реализацију хипотеке као средства обезбеђења потраживања, као и да са друге стране појединим законским решењима заштите дужнике односно власнике хипотекованих непокретности.

Реафирмација вансудског поступка намјерења је постигнута, пре свега изменама које се односе на престанак хипотеке у случају вансудске продаје хипотековане непокретности, а самим тим и на поступак вансудске продаје као начина намјерења потраживања хипотекарног повериоца.

Наиме, претходним законским решењем је било прописано да након спроведене вансудске продаје хипотековане непокретности, права доцнијих хипотекарних поверилаца остају резервисана, што је уједно подразумевало и задржавање права доцнијих поверилаца на намјерење из вредности хипотековане непокретности.

Овакво законско решење је де факто ограничило домаћег и смисао реализације вансудске хипотеке на случајеве реализације хипотеке у односу на непокретности на којима је био извршен упис само једног повериоца, а што је са друге стране фаворизовало поступак судске јавне продаје, која је подразумевала да хипотека престaje и да се врши испис свих хипотекарних поверилаца на основу правоснажне судске одлуке о намјерењу хипотекарних поверилаца.

Извршеним изменама Закона о ипотеци ова разлика и проблем је превaziђен, тако што је прописано да у случају вансудске продаје хипотековане непокретности и то на захтев:

- a) купца предмета хипотеке,
- b) хипотекарног дужника
- c) или власника хипотековане непокретности, када то није исто лице на основу одговарајућег правног посла,

све уписане хипотеке, као и други терети (уписани у регистар после хипотеке ради чијег намјерења је дошло до продаје) престaju по сили закона и надлежни регистар непокретности врши брисање по службеној дужности, без обзира да ли је потраживање намјерено у целости, делимично или је остало ненамјерено.

Дакле, на овај начин извршено је изједначавање правног значаја и ефикасности поступка судског са поступком вансудског намјерења, што је уједно и био један од најважнијих недостатака претходног законског текста.



Advokatska kancelarija TSG TOMIĆ SINDJELIĆ GROZA informiše o aktuelnostima u radu kancelarije i zakonodavnom reljefu RS / Die Rechtsanwälte TSG TOMIĆ SINDJELIĆ GROZA informieren über aktuelle Themen der Kanzlei und den Rechtsrahmen der RS / The aim of the TSG Newsletter is to help our clients and friends understand trends and legal developments in various areas of the law in RS/ Юридическая контора ТСГ ТОМИЧ СИНДЖЕЛИЧ ГРОЗА информирует о самых актуальных событиях, о работе конторы и законодательном релiefe PC / Glavni urednik/Chefredakteur /Editor-in-Chief / Главный редактор: Ljubica Tomić /Lektor/Lektor/Proofreader/Лектор: Ivana Radović, Vesna Gašić, Vojislava Katić, Viktorija Topalović, Magda Braun / Br. 78/15

Carice Milice 3, Beograd, Srbija, TEL/FAX +381 (0)11 3285.227, +381 (0)11 3285.208, +381 (0)11 3285.153, office@tsg.rs, www.tsg.rs

Važna izmena u cilju povećanja efikasnosti postupka vansudskog namirenja sastoji se u mogućnosti da poverilac po pokrenutom postupku vansudskog namirenja može prodati hipotekovanu nepokretnost neposrednom pogodbom do momenta oglašavanja aukcijske prodaje, ali po ceni koja ne može biti niža od 90% od procenjene vrednosti.

S druge strane, određenim izmenama Zakona uvedene su određene novine koje imaju zaštitni cilj u odnosu na dužnike u slučaju vansudske prodaje hipotekovane nepokretnosti.

Izvršene izmene podrazumevaju obavezu iniciranja sudskog postupka prodaje, a ujedno i ponovno utvrđivanje tržišne vrednosti nepokretnosti u slučaju da u roku od 18 meseci od dana pravosnažnosti rešenja o zabeležbi hipotekarne prodaje hipotekovana nepokretnost ostane neprodana u vansudskom postupku namirenja.

U tom slučaju, registar nepokretnosti je dužan da po službenoj dužnosti donese rešenje o brisanju zabeležbe hipotekarne prodaje i istovremeno izvrši upis zabrane vansudske prodaje hipotekovane nepokretnosti, nakon čega se poverilac po izvršenom upisu može namiriti samo u postupku sudske prodaje.

U navedenom cilju, a ujedno i radi ubrzanja dinamike realizacije vansudske prodaje, izmenama zakona propisan je i obavezni rok za zakazivanje aukcijske prodaje hipotekovane nepokretnosti, koja se mora održati u roku od šest meseci od dana pravosnažnosti rešenja o zabeležbi hipotekarne prodaje.

Izmenama i dopunama Zakona izvršene su i druge izmene koje se tiču obaveznih odredbi u pogledu forme i elemenata založne izjave o jednostranoj hipoteci, usaglašavanje sa Zakonom o javnom beležništvu u pogledu oblika i načina sačinjavanja ugovora o hipoteci i založne izjave o jednostranoj hipoteci, kao i druge izmene koje imaju za cilj preciziranje pojedinih pravnih praznina i nedostataka prethodnog teksta zakona.

Saša Sindjelić, advokat
sasa.sindjelic@tsg.rs

DISCLAIMER:

Informacije sadržane u Newsletter-ima naše kancelarije služe isključivo za svrhu pružanja opštih informacija. Ove informacije nisu sveobuhvatne i obavezujuće i ne mogu zameniti pravni savet u konkretnom pravnom slučaju.